

**Nordhausen**

La prestigiosa villa in stile Art Nouveau, la villa del proprietario della distilleria Seidel a Nordhausen, è in cerca di una nuova vita.

*Codice oggetto: 25461016*



**PREZZO D'ACQUISTO: 875.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 530 m<sup>2</sup> • VANI: 18 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.056 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| Codice oggetto      | 25461016               |
| Superficie netta    | ca. 530 m²             |
| Tipologia tetto     | mansarda               |
| Vani                | 18                     |
| Anno di costruzione | 1908                   |
| Garage/Posto auto   | 10 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 875.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa                                                                     |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 1994                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 370 m²                                                                |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Giardino / uso comune                                  |

Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas           |                           |                      |

Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà



Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## La proprietà

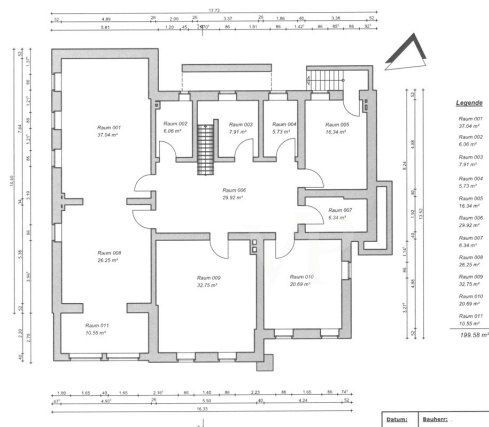


Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

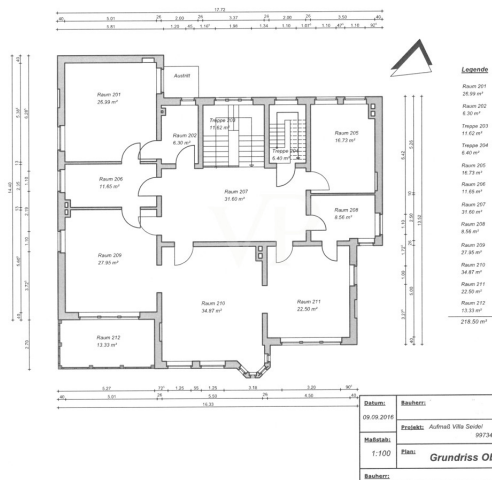
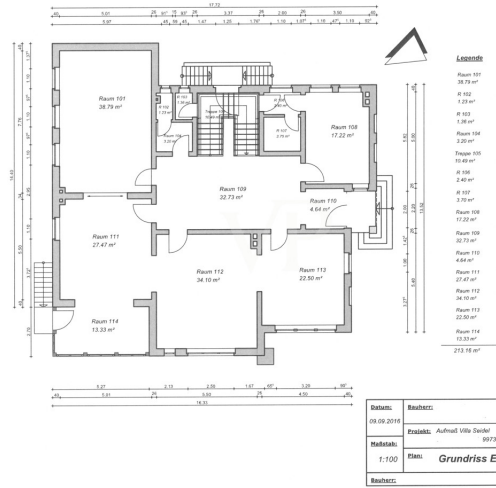
## Planimetrie

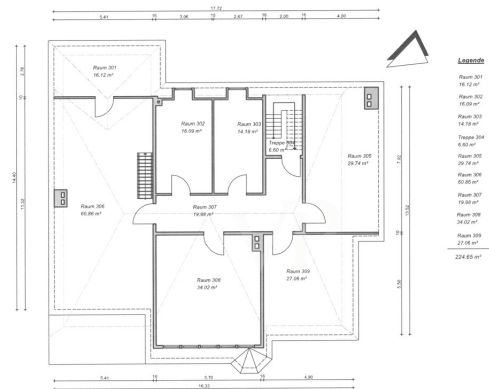




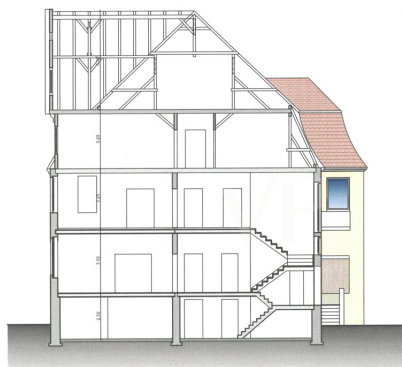


|            |                     |                   |                          |
|------------|---------------------|-------------------|--------------------------|
| Datum:     | 09.09.2016          | Rechnung:         |                          |
| Erstellt:  | Aufmaß Villa Suster | Projekt:          | 99734 Northausen         |
| Skizziert: | T:100               | Plan:             | Grundriss Kellergeschoss |
| Rechnung:  |                     | Schneurfassgerät: |                          |





|          |                      |          |                    |
|----------|----------------------|----------|--------------------|
| Datum:   | 09.09.2016           | Rechts:  |                    |
| Projekt: | Auftrag Villa Seidel | Projekt: | 99734 Nordhausen   |
| Maßstab: | 1:100                | Plan:    | Grundriss Mansarde |
| Rechts:  |                      | Entwurf: |                    |



|          |                      |          |                  |
|----------|----------------------|----------|------------------|
| Datum:   | 09.09.2016           | Rechts:  |                  |
| Projekt: | Auftrag Villa Seidel | Projekt: | 99734 Nordhausen |
| Maßstab: | 1:100                | Schnitt: | Schnitt A-A      |
| Rechts:  |                      | Entwurf: |                  |

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## Una prima impressione

(Fortsetzung aus anderen Feld)

Das Anwesen ist bequem über eine angrenzende Seitenstraße mit öffentlichen Parknischen und Fußweg zu erreichen und verfügt über eine eigene Grundstückseinfahrt. Komplett umzäunt durch eine für die Entstehungszeit typische massive Mauer mit Säulen und Metallzaunelementen, ist seitlich der repräsentative Haupteingang durch ein eigens für die Villa angefertigtes zweiflügliges Eisentor mit Anschrift und Name der Eigentümer zu erreichen.

Durch diesen, mit seiner massiven, zweiflügligen Holztür, gesäumt von massiven Steinreliefs und marmornen Wandvertäfelungen betritt man das Erdgeschoss mit seinem offenen, repräsentativen Eingangs- und Empfangsbereich. Edles Massivholzparkett, die alten, originalen, teils zweiflügligen Massivholztüren, der imposante Treppenaufgang in edlem dunklem Holz gehalten, die dekorativen Holzbalken der Erdgeschossdecke, sowie eine für die Bauzeit übliche Kaminähnliche Umfassung aus Stein und Metallteilen lassen den Eindruck einer beeindruckenden Zeitreise aufkommen. Von den mittig gelegenen großzügigen Fluren in den einzelnen Etagen gelangt man jeweils in die dahinter liegenden Zimmer, Veranden, Wintergärten und Erker.

Die besonders edle Atmosphäre der originalen Stiltüren und Parkettholzböden setzen sich hier ebenso wie in den anderen Etagen fast vollständig und sehr gepflegt fort. Mit viel Liebe zum Detail besticht dies wunderschöne Gebäude in allen Etagen, aber ganz besonders im Erdgeschoss mit extra für diesen Zeck angefertigte Holzschnitzereien, Reliefs und Skulpturen. Auffallend schön das zentrale Hauptfenster mit seinen markanten Holzverzierungen und Schnitzereien, welches das Erdgeschoss mit dem darüber liegenden Obergeschoss verbindet.

Liebblingsplätze in diesem einzigartigen Ensemble zu finden, wird bei der Fülle an wunderschönen, charakterisierenden Elementen und Räumlichkeiten, recht schwerfallen. Um so interessanter wird es für künftige Besitzer, Projektentwickler und Nutzer dieses einmaligen, durch seine noch fast vollständig vorhandene, ursprüngliche und sehr markante Bauweise und Bauelemente bestechende Bauwerk in eine neue Phase, eine neue Generation zu überführen.

Das Raumangebot für alle erdenklichen Nutzungsmöglichkeiten umfasst auf drei Hauptgeschossen (EG, OG, 1. DG) ca. 600 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche mit insgesamt 18 teils sehr repräsentativen, lichtdurchfluteten Zimmern, Veranden, Erkern und 3 teils hochwertig sanierten Badezimmern. Sogar ein richtiger „Ball“ Saal befindet sich im Erdgeschoß und wartet auf neues Leben.

Außergewöhnliche Nutzungsmöglichkeiten für gewerbliche Arbeits- und Repräsentationsräume wie in „alten Zeiten“ so auch in künftiger und zeitgemäßer Weise

sind denkbar und gut umsetzbar. Ebenso können die Flächen im Ober- und Dachgeschoss einen adäquaten Rahmen zum Wohnen für die Selbstnutzung, sowie auch zur Vermietung bieten.

Die großzügigen Geschossebenen oder auch Flächen mit jeweils ca. 200 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzflächen lassen durchaus auch neue Gedanken für kleinere Büroeinheiten, Sozietäten und Gemeinschaftspraxen mit Ausgleich- oder Ruhezonen zu. Ebenso denkbar die Flächen für Ausstellungszwecke, gehobener Hotellerie oder Gastronomie zu nutzen. Tradition, Geschichte und Moderne lassen sich an dieser Stelle in reizvoller und individueller Weise neu verknüpfen und vereinen. Zumal die angrenzende Traditionsbrennerei „Echte Nordhäuser“ mit ihrem beliebten und sehr gut angenommenen Konzept, einer stimmungsvollen Mischung aus denkmalgeschütztem Gebäudeensemble und moderner, Manufakturähnlicher Erlebnisreise durch die spannende, mehr als 500 Jahre alten Geschichte der Nordhäuser Brenntradition für Korn, einen gelungenen Rahmen für echte Begegnungen und Austausch darstellt.

Weitere einzigartige Potenziale für nutzbare Räume/Flächen mit bis zu ca. 100 m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche besteht für ca. 4 bis 6, 8 attraktiven Zimmer auf den beiden Ebenen des großzügig ausbaufähigen Mansard-Dachgeschosses (1.DG, 2.DG), sowie in einem Anbau auf der linken Gebäudeseite, welche über separate Zuwegungen verfügt und als frühere Zahnarztpraxis genutzt wurde.

Zu guter Letzt sollte unbedingt das vorhandene Kellergeschoß erwähnt werden, welches auf ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzfläche ca. 10 Abstellräume und einen großen Flur (ca. 30 m<sup>2</sup>) bietet und weiteren Platz für eine entsprechende Nebennutzungen bietet.

Wenn Sie sich für diese spannende und sehr lohnende Aufgabe interessieren, Möglichkeiten und Ideen haben und verwirklichen möchten, um dieses Traditionsreiche Gebäude in die nächste Generation zu führen und mit neuen Ideen und Leben zu füllen, dann würden wir uns sehr freuen, wenn Sie Kontakt zu uns aufnehmen. Lassen Sie uns gemeinsam dieses spannende Projekt angehen und Wege zur Umsetzung finden. Wir freuen uns von Ihnen zu hören.

Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## Dettagli dei servizi

### DIE VILLA - BAUZUSTAND & DETAIL

Art des Gebäudes: Fabrikantenvilla mit KG, EG, OG, DG und Dachraum

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, großzügig

Baujahr: Ausführung und Ausstattung (teilweise) ca. 1907/1908

Konstruktionsart: bauzeittypische Konstruktion, Keller, EG, OG massiv, DG überwiegend Holzfachwerk

Fundamente: Beton/Bruchstein

Kellerwände: Mauerwerk

Umfassungswände: Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk (EG, OG), Holzfachwerk (DG und Wintergärten)

Geschossdecken: Kellergeschoss: massive Trägerdecke

Erdgeschoss: Holzbalkendecke

Obergeschoss: Holzbalkendecke Dachgeschoss: Holzbalkendecke

Treppen: Kelleraußentreppe: Beton Kellertreppe: Beton

Geschosstreppe: gewendelte, hochwertige Holztreppe

Treppe zum Dachraum: steile Holztreppe

Fußböden: Keller: Beton, Estrich

Wohn- und Schlafräume überwiegend Parkett, DG Holzdielen

Bad EG, OG: Fliesen

Bad DG: Kunststoffbelag

Dachraum: Dielen, Rauhspund

Innenansichten: überwiegend verputzt, mit Tapete,

Eingang und Diele mit Natursteinverkleidung, Schmuckkamin

Bäder: Fliesen

Deckenfläche: Putz, teilweise Stuckelemente auch Rauhfaser/Anstrich

Fenster: Holzfenster, Wärmeschutzglas

Türen: Eingangstür: historische Holztür

Innentüren: EG, OG historische Holzfüllungstüren DG einfache Holztüren

Keller: Bohlentüren

Elektroinstallation: nach 1990 überwiegend erneuert, Klingel, Sprechanlage, Türöffner, Sat-Anlage, Telefonanschluss

DG alte einfache Installation, tlw. auf Putz verlegt

Sanitäre Installation: EG WC, Dusche, Waschbecken

OG WC, Dusche, Wanne, Waschbecken

DG WC, Dusche, Waschbeckeneinfach

Heizung: Zentralheizung, Gas

Warmwasserversorgung: zentral über die Heizung

Außenverkleidung: gegliederte Putzfassade, Zwerchhaus und Wintergärten Holzfachwerk mit geschnitzten Zierelementen

Schornstein: gemauert

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion, Abbund Pfetten-/Sparrendach

Dachform: Sattel- und Mansarddachformen

Dacheindeckung: Tonziegel, Biberschwänze ca. 1994

Besondere Bauteile:

Eingangstreppe mit Überdachung

Eingangstreppe zum Wintergarten EG

Geschosstreppe: gewendelte, hochwertige Holztreppe

Wintergartenanbau zweigeschossig Westseite/Straßenseite

Windfangausbildung mit Natursteinbildern

Belichtung und Besonnung:

gut

Bauschäden und Baumängel:

Kellerwände sind, insbesondere unter den Eingangstrepfen, feucht

DG ist einfach ausgebaut/ausbaufähig, der große Raum zur Straßenseite ist noch nicht ausgebaut/ausbaufähig

Haustechnik/Hausanschlüsse:

voll erschlossen

Außenanlagen:

Einfriedung, Wegebefestigung, Begrünung mit mittelgroßem Baumbestand, 1 Toreinfahrt, 2 Zugänge zum Grundstück

Allgemeinbeurteilung:

baulicher Zustand ist dem Alter entsprechend gut, das Gebäude wurde ständig instandgehalten und nach 1990 weitgehend modernisiert, Teilbereiche im DG sind noch auszubauen/ausbaufähig

Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## Tutto sulla posizione

Nordhausen, die nördlichste Kreisstadt im Freistaat Thüringen ist nicht nur weit weniger thüringisch als andere Städte im Land, sie war lange Zeit ihres Bestehens, ab 1220 genau 582 lange Jahre freie Reichsstadt und als Zeichen dafür steht unser Roland. Gegründet 927 und damit fast 1.100 Jahre alt, wurde Nordhausen im Jahr 1945 größtenteils zerstört, ist jedoch zu einer jungen Stadt mit alten Wurzeln erblüht. Teile der uralten Stadtmauer führen um den historischen Stadtkern herum und laden zu immer neuen Erkundungstouren auch für Alteingesessene ein.

Nordhausen ist Hochschulstadt mit internationaler Reputation und Domstadt, der Nordhäuser Dom, so alt wie die Stadt selbst, ist neben dem in der Landeshauptstadt Erfurt der einzige Dom in Thüringen. Nordhausen ist Sitz der Kreisverwaltung und ein Kultur- und Industriezentrum mit Status eines Mittelzentrums mit Teilfunktionen eines Oberzentrums in der Region. Die Stadt verfügt über ein ausgebautes Netz für Straßenbahn und von Buslinien im gesamten Landkreis und besitzt ein hochangesehenes Theater, zwei altherwürdige Gymnasien, zahlreiche Regel- und Grundschulen und Kindertagesstätten. Es gibt mit dem Fußballstadion, der Ballspielhalle, dem großen Schwimmbad, der Tauchstation, dem nahegelegenen Golfplatz in Neustadt und weitere qualitativ hochwertige Sportstätten genauso wie Gaststätten und Veranstaltungsräume aller Couleur, ein Kino und eine große moderne Stadtbibliothek. Nordhausen ist mit 2 Einkaufszentren und vielen Ladengeschäften im Stadtgebiet und zahlreichen Märkten in der Peripherie gut versorgt.

Das Nordhäuser Südharzkrankenhaus ist ein Akutkrankenhaus, akademisches Lehrkrankenhaus der Universität Jena und der größte Arbeitgeber in Norden Thüringens. Es gibt viele Museen, sehr viele Parks und Grünanlagen, ein großes Schwimmbad für die ganze Familie und mehrere Freibäder. Mit den Kiesteichen erschließen sich im Randgebiet der Stadt ungeahnte Freizeitmöglichkeiten auf, im und unter Wasser. In nördlicher Richtung sind es nur ca. 15 Kilometer bis zum Harz, der mit einer fantastischen Landschaft auf Erkundungen und Entdeckungen wartet. Die Harzer Schmalspurbahn verbindet Nordhausen mit dem Brocken und Wernigerode.

In Nordhausen leben ca. 41.000 Einwohner, die Zahl wächst seit einigen Jahren wieder auch wegen der stetig wachsenden Anzahl junger Menschen, die es nach Nordhausen zieht. Mit der Südharzautobahn A 38 sind Sie direkt mit dem Raum Göttingen bzw. dem boomenden Großraum Halle (Saale)/ Leipzig verbunden, die Landeshauptstadt Erfurt ist in einer guten Stunde zu erreichen. Nordhausen besitzt Bahnanschluss an den Fernverkehr und die Harzer Schmalspurbahn, auch genannt die „Große unter den Kleinen“.

Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## Ulteriori informazioni

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Codice oggetto: 25461016 - 99734 Nordhausen

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Ines Baumbach-Weber

---

Bahnhofstraße 10a, 99734 Nordhausen

Tel.: +49 3631 - 46 08 050

E-Mail: [nordhausen@von-poll.com](mailto:nordhausen@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)